广东中煜会计师事务所(普通合伙)

中煜CPA Guangdong Zhongyu Certified Public Accountants (General Partnership)

“广州市黄埔区云埔街刘村社区岗贝村城中村改造项目”收益与融资自求平衡专项评价报告

广东中煜会计师事务所（普通合伙）

中国·广州

★商业机密★

广东中煜会计师事务所(普通合伙)

中煜CPA Guangdong Zhongyu Certified Public Accountants (General Partnership)

“广州市黄埔区云埔街刘村社区岗贝村城中村改造项目”

收益与融资自求平衡专项评价报告

粤中煜专字【2026】5067号

我们接受委托，对科学城（广州）城市更新集团有限公司实施的广州市黄埔区云埔街刘村社区岗贝村城中村改造项目进行审核，对本期债券总体方案及募集资金投资项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》。实施单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本总体评价仅供实施单位本次发行2026年广东省政府专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。经专项审核，我们认为，在实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的广州市黄埔区云埔街刘村社区岗贝村城中村改造项目预期土地出让收入、物业费收入、商业出租收入、车位出租收入等能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资的平衡。

总体评价结果如下：

1、项目投资投入情况

广州市黄埔区云埔街刘村社区岗贝村城中村改造募投项目总投资237810.21万元，本项目需筹措资金237810.21万元，项目资金中包含其他财政资金103775.33万元、市场化融资81534.88万元和地方政府专项债券融资52500万元；目前已到位资金为地方政府专项债券资金6800万元和非融资资金0万元。

（1）市场化融资资金筹措：国开行申请专项借款81534.88万元。

（2）地方政府债券资金筹措：本项目共计划发行地方政府专项债券52500万元；2026年拟计划安排专项债券资金26200万元，后续计划发行26300万元。

（3）非融资资金筹措：本项目非融资资金共103775.33万元，由其他财政资金进行筹措安排。

2、本期债券应付本息情况

本次拟安排专项债券资金4300万元，期限20年，测算利率为2.50%，每半年付息一次，到期一次偿还本金。本期拟发行债券应还本付息情况如下：

（金额单位：万元）

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第1年	4,300.00		4,300.00	2.50%	26.88
第2年	4,300.00		4,300.00	2.50%	107.50
第3年	4,300.00		4,300.00	2.50%	107.50
第4年	4,300.00		4,300.00	2.50%	107.50
第5年	4,300.00		4,300.00	2.50%	107.50
第6年	4,300.00		4,300.00	2.50%	107.50
第7年	4,300.00		4,300.00	2.50%	107.50
第8年	4,300.00		4,300.00	2.50%	107.50
第9年	4,300.00		4,300.00	2.50%	107.50
第10年	4,300.00		4,300.00	2.50%	107.50
第11年	4,300.00		4,300.00	2.50%	107.50
第12年	4,300.00		4,300.00	2.50%	107.50
第13年	4,300.00		4,300.00	2.50%	107.50
第14年	4,300.00		4,300.00	2.50%	107.50
第15年	4,300.00		4,300.00	2.50%	107.50
第16年	4,300.00		4,300.00	2.50%	107.50
第17年	4,300.00		4,300.00	2.50%	107.50
第18年	4,300.00		4,300.00	2.50%	107.50
第19年	4,300.00		4,300.00	2.50%	107.50
第20年	4,300.00	4300	0	2.50%	107.50
合计					2069.38

2、项目产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

广州市黄埔区云埔街刘村社区岗贝村城中村改造项目作为本期债券募集资金投资项目，现金流入通过土地出让收入、物业费收入、商业出租收入、车位出租收入等实现。

(2)项目产生的净现金流入

假设广州市黄埔区云埔街刘村社区岗贝村城中村改造项目按照情景1:项目收入及成本按实现的100%;情景2:项目收入下降5%且成本增加5%;情景3:项目收入下降10%且成本增加10%，三种情景下，自融资开始日起30年内可用于资金平衡的收入情况如下：

（金额单位：万元）

情景模式	可用于资金平衡的收益
情景1	266,770.39
情景2	250,734.09
情景3	234,697.80

3、预期土地出让收入、物业费收入、商业出租收入偿还融资本金和利息情况不同情景下，本息覆盖倍数为：

情景模式	本息覆盖倍数
情景1	1.52
情景2	1.43
情景3	1.33

基于财政部对发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并据我们对当前国内融资环境的研究，认为项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为广州市黄埔区云埔街刘村社区岗贝村城中村改造项目提供足够的资金支持，保证该项目顺利完成。同时，土地出让收入、物业费收入、商业出租收入、车位出租收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本募投项目还本付息要求。

广东中煜会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年十月九日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本募投项目收益及现金流入预测以广州市黄埔区云埔街刘村社区岗贝村城中村改造项目为基础，结合预期的土地出让收入、物业费收入、商业出租收入、车位出租收入等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了本期债券募集资金投资项目现金流入预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对实施单位有影响的法律法规无重大变化；

（四）专项债成本、运营成本和各项税费等在正常范围内变动，预测的土地出让收入、物业费收入、商业出租收入、车位出租收入等能够实现，成本、费用支出等能控制在预计范围内；

（五）广州市黄埔区云埔街刘村社区岗贝村城中村改造项目的土地出让收入、物业费收入、商业出租收入、车位出租收入等全部优先用于偿还本次预计发行债券的本息，如果上述收入在偿还本次预计发行债券本息后没有结余，项目运营过程中产生的其他付现支出，由实施单位无条件用其他资金负责消偿；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对实施单位造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

1、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

2022-2024年，广州市分别实现一般公共预算收入1,810亿元、1,928.9亿元和1,954.7亿元，政府性基金收入分别为1,629.21亿元、1,588.78亿元和1,281.7亿元。其中，2024年黄埔区全区实现地区生产总值4338.9亿元，一般公共预算收入213.2亿元，政府性基金收入188.50亿元。

表 1 近三年黄埔区经济及财政情况

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	4,313.80	4,315.20	4,338.90
一般预算收入（亿元）	182.1	208.1	213.2
政府性基金收入（亿元）	161.8	138.9	100.7
其中：国有土地出让收入（亿元）	147.8	124.7	86.8
政府性基金支出（亿元）	254.2	230.2	188.5
其中：国有土地出让支出（亿元）	94	86.3	85.2

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

根据住房城乡建设部、财政部最近指示，部署各地加快落实增量政策措施要求，进一步做好城中村改造工作，推动符合条件的项目尽快启动实施。按照通知要求，城中村改造政策支持范围从最初的 35 个超大特大城市和城区常住人口 300 万以上的大城市，进一步扩大到近 300 个地级及以上城市。

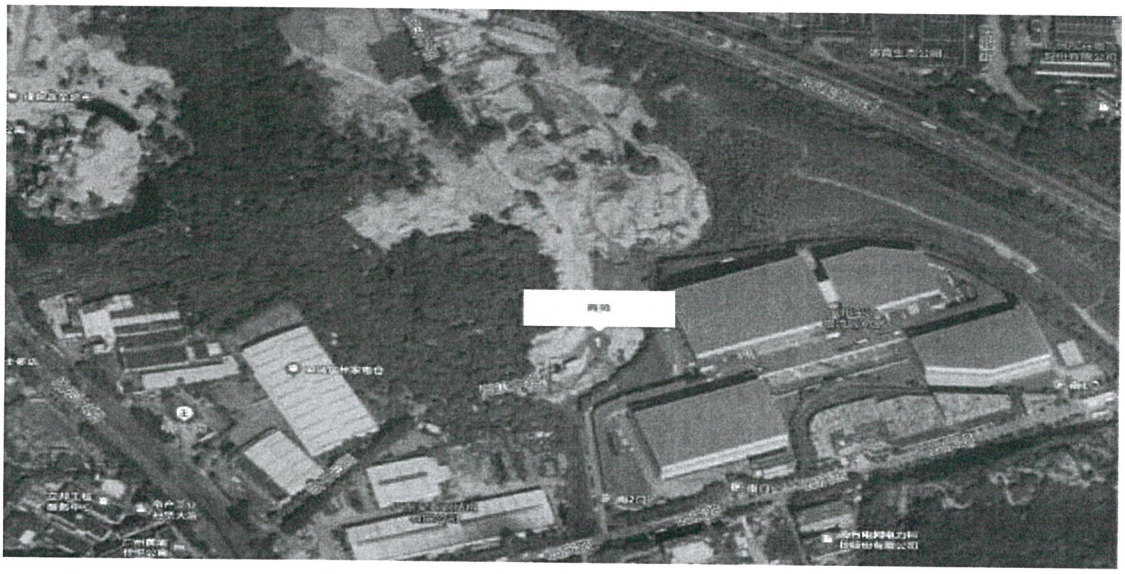
根据《广州市城中村改造专项规划（2021-2035 年）》，2021-2035 年全市城中村项目分步推进时序安排，助力实现广州“美丽宜居花城活力全球城市”愿景。至 2035 年，拟推进 272 条城中村（行政村）改造、涉及 289 个项目。其中：全面改造的城中村 133 条、涉及 150 个项目；混合改造的城中村 15 条、涉及 15 个项目，主要为涉及历史文化名镇、历史文化名村、传统村落和历史文化资源丰富的城中村，在落实相关保护要求的前提下，以核心保护区微改造及历史文化资源保护和活化利用、其余范围可全面改造的混合方式推进；微改造的城中村 124 条、涉及 124 个项目。

岗贝村位于科学城板块总部经济轴，通过其城中村改造将助力科学城板块智互云埔中心打造为科学城科技成果转化高地、智造发展示范区，是独具产研特色的城市客厅的重要组成，是打造成为集居住、商业、办公、研发于一体的科学城产业服务中心的重要板块，因此岗贝村的城中村改造对科学城城市更新具有重大意义。

项目情况

本项目位于黄埔区云埔街道，是刘村社区的一个自然村，属于科学城板块的总部经济轴带的组成部分。项目西临开创大道、南至云庆路，北部和东部与广深高速接壤，区位条件优越。项目改造范围如下图所示。

项目区位图



本项目为城中村改造建设，复建区项目总用地面积约42708平方米，总建筑面积约202954平方米，拟安置1364户。主要建设内容包括：复建地块202954平方米，其中住宅面积约13.07万平方米，合建物业约0.19万平方米、公服配套设施0.93万平方米、地下建筑面积55122平方米，机动车位1598泊，其中地下室车位1490泊，地面停车位108泊。地块设置非机动车位1443泊。具体建设内容和规模如下：

序号	项目	单位	规模	备注
一	总用地面积	㎡	42708	
二	总建筑面积	㎡	202954	
1.1	计容面积	㎡	141998	
1.1.1	复建住宅	㎡	130703	
1.1.2	商业商务	㎡	1975	
1.1.3	配套服务设施	㎡	9320	
1.2	不计容面积	㎡	60956	
1.2.1	架空面积	㎡	2265	
1.2.2	地下室面积	㎡	55122	
1.2.3	配电房	㎡	1894	
1.2.4	其他不计容面积	m2	1676	
1.3	机动车停车位	泊	1598	机动车停车位，住宅按 1.1 个/百平米，商业配套按 1.0 个/百平米，小区地面停车位含住宅临停车位 14 个，商业临停车位 2 个，装即货车位 2 个，公建配套临停车位 1 个，装即货车位 1 个；
1.3.1	地面停车位	泊	108	
1.3.2	地下停车位	泊	1490	
1.4	非机动车停车位	泊	1443	非机动车停车位，住宅按 1.0 个/百平米，商业按 1.0 个/百平米，配套按 0.7 个/百平米
1.5	充电桩	个	1490	配建 1490 个充电桩（100%配置）
1.6	人防面积	㎡	11424	拟与地下停车场合建
三	容积率		3.32	
四	建筑密度		26.75%	
五	绿地率		35.00%	

（四）项目立项情况或实施依据

本项目已完成《广东省企业投资项目备案证》，项目代码 2402-440112-04-01-482841，已完成整体可行性研究报告，并已取得批复。

（五）责任主体

本项目实施单位为：科学城（广州）城市更新集团有限公司，是科学城（广州）投资集团有限公司下属全资子公司。

项目实施单位

名称	科学城（广州）城市更新集团有限公司
统一社会信用代码	91440101MA5CN6CD1X
机构地址	广州市黄埔区开创大道2507号601、602、603、604、701、702、703、704、801、802、803、804室
负责人	黄魏然
机构性质	国有全资

2.本项目行业主管部门为：广州开发区城市更新局

项目行业主管部门

名称	广州开发区城市更新局
统一社会信用代码	11440112554419620U
机构地址	广州市黄埔区香雪大道87号广垦商务大厦A2栋15楼
负责人	侯奔
机构性质	机关单位

项目形成的资产属于国有资产，资产归属于科学城（广州）城市更新集团有限公司，将按照国有资产管理相关规定处理。

广州市黄埔区云埔街刘村社区岗贝村城中村改造项目建设完成形成资产后，科学城（广州）城市更新集团有限公司为资产的责任单位严格按照国家、省和单位内控制度进行管理。

2、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

2023年召开的中共中央政治局会议强调，在超大特大城市积极稳步推进城中村改造，是惠民生的重要举措。城中村改造不仅是对住房和基础设施的改善，更要突出功能导向，细化研究不同群众的安居乐业需求，持续改善道路、水电、通信、排水等基础设施，高水平建设复合型社区综合体。城中村改造能够兼顾多层次政策目标，有望成为新型城镇化、扩大内需、推动房地产行业建立新发展模式的最新抓手。

城中村改造政策支持范围已从最初的35个超大特大城市和城区常住人口300万以上的大城市，进一步扩大到了近300个地级及以上城市。全面提升基础设施建设是城中村改造的关键一环，需要加大对基础设施的建设力度，强化全龄友好理念，科学布局养老托幼、医疗教育等公共服务资源，注重公共服务设施的布局，让居民能够方便快捷地享受到城中村改造后的幸福生活。同时，全面提升人居环境品质也是城中村改造的重要目标，通过保留和提升原有的文化元素，打造具有历史文脉和地域特色的社区空间，实现与城市现代文化的融合发展。城中村改造还需着力“四个探索”，打造城中村可持续的美好生活，包括变城中村为和谐社区的“城中景”，搭建基层党政、社会投资企业和当地居民等利益相关者的沟通平台，推动形成改造后可持续运营的治理机制，切实提升新社区的治理效能。此外，城中村改造还需变城中村为社会秩序的“城中景”，合理布局公共空间、公共设施和商业配套，形成功能区布局合理、环境整洁、运转有序的品质社区，不断提升综合治理水平，实现城中村人居环境面貌焕然一新。

岗贝村现状发展滞后，基础设施不完善，村民改造意愿强烈。本次改造旨在提升人居

环境、完善公服配套，切实解决群众急难盼愁的问题。岗贝村的城中村改造项目将遵循各级政府指导，通过提升基础设施建设、人居环境品质、公共服务配套以及社会治理效能，实现村民对美好生活的向往，促进城乡融合发展。因此，项目的建设是贯彻各级政府关于城中村改造的工作部署的需要。

（二）经济效益分析

本项目为城中村改造项目，属于公共服务类项目，项目的建设与运营，有助于增加当地就业机会和增加当地居民收入，推动产业经济的发展（主要是建筑行业），促进宏观经济与区域经济的发展。因此本项目在经济层面是合理可行的。

（三）社会效益分析

1.项目对当地居民收入的影响。

项目的建设是解决居民拆迁安置的需要，有利于保证本地区的经济的可持续发展，并带动当地居民收入水平的提高，当地居民可利用自己的优势投入到各个领域，从衣食住行到娱乐消费增加收入，项目具有良好的社会效益和经济效益。

2.对居民生活水平与生活质量的影响。

项目的建设有利于改善当地搬迁安置居民的生活居住条件，对搬迁安置居民生活水平与生活质量的提高具有相当大的积极意义。

3.项目对当地居民就业的影响。

项目的建设过程中会在一定程度上增加当地居民的直接就业机会，如建筑安装业；项目建成后，整个项目将保障当地安置居民的居住，这部分人群的生活会带来很大的消费需求，可以为当地社会的服务消费行业提供很多的就业机会。因此，无论短期来讲，还是从长期来看，项目对促进当地居民的就业有较大的积极影响。

4.项目对当地文化、教育的影响。

本项目的建设有利于吸引高素质人才到开发区发展，促进本地区的教育事业的发展，有利于提高当地居民的文化水平，促进区域文化事业的发展，从而促进当地的社会、经济、文化和谐发展。因此，项目对当地文化、教育有着良好的影响。

5.对地区基础设施、社会服务容量和城市化进程的影响。

项目的建设符合当地城市发展规划要求，因此不会对当地基础设施以及社会服务容量造成压力。同时，项目的建设推进了城市基础设施建设，增加和完善城市功能，推动了城市化进程。

6.项目对周边居民的影响。

项目对周边居民的影响体现在项目建设期间与运营期间。建设期间，将可能造成对周

边居民的环境、交通、生活方面的影响。环境方面，由于施工建设产生的噪音、粉尘、固废等都将对周边环境产生负面影响；交通方面，由于施工运输车辆增多、施工防护围墙与原材料堆放占用道路均可能造成交通道路拥堵与不便；生活方面，本项目施工建设周期较长，施工建设过程中产生的噪音、粉尘等环境污染影响居民生活环境，造成周边居民日常生活质量下降。运营期间，通过本项目建设整体景观质量提高，为当地居民提供适宜居住、配套基本齐全的居住环境。因此，本项目运营期间对周边居民产生的主要为积极影响。除此之外，项目的建设对弱势群体产生的是正面和积极的作用，不会对弱势群体造成负面不利影响。项目对所在地区的少数民族风俗习惯和宗教的负面影响极少，相反有利于促进人才流动，从而促进民族间的文化交流与发展。

3、建设投资及资金来源

本项目总投资为237810.21万元。云埔街刘村社区岗贝村城中村改造成本匡算如下表所示。

序号	项目名称	估算金额
一	工程费用	110417.05
二	工程建设其他费用	107121.14
三	预备费	10356.16
四	建设期利息	9915.86
合计		**237810.21**

本项目需筹措资金237810.21万元，项目资金中包含其他财政资金103775.33万元、市场化融资81534.88万元和地方政府专项债券融资52500万元；目前已到位资金为地方政府专项债券资金6800万元和非融资资金0万元。

1.市场化融资资金筹措：国开行申请专项借款81534.88万元。

2.地方政府债券资金筹措：本项目共计划发行地方政府专项债券52500万元；2026年拟计划安排专项债券资金26200万元，后续计划发行26300万元。

3.非融资资金筹措：本项目非融资资金共103775.33万元，由其他财政资金进行筹措安排。

项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投资	已到位金额	市场化融资资金	已到位金额	非融资资金						地方政府专项债券融资		
					单位自有资金	其中：到位金额	财政性资金	其中：到位金额	其他	其中：已到位金额	本次发行金额	以前发行金额	计划以后发行金额
合计	237810.21	6800	81534.88	-		-	103775.33	-	-	-	4300	6800	41400
2026 年	87260	6800	1402.89	-		-	59657.11	-	-	-	4300	6800	15100
2027 年	47562.04	-	10262.21	-		-	17299.83	-	-	-	-	-	20000
2028 年	43535.62	-	24147.29	-		-	13088.33	-	-	-	-	-	6300
2029 年	35671.53	-	24779.63	-		-	10891.9	-	-	-	-	-	-
2030 年	23781.02	-	20942.86	-		-	2838.16	-	-	-	-	-	-

（三）项目实施安排

本项目投资建设期初步计划为 2025 年 11 月至 2030 年 12 月，共 62 个月。其中：2025 年 11 月至 2025 年 12 月启动前期准备工作，同步开展初步设计、施工图审查、概算批复、工程及设备招标工作，完成评审等前期报批手续等工作；2026 年 1 月至 2030 年 9 月为项目实施阶段，2030 年 9 月至 2030 年 12 月为项目验收阶段。目前各子项目将有序开展建设，已完成可行性研究报告批复。

（四）债券资金用途

本项目总投资 237810.21 万元，预计 2026 年计划总投入债券资金 26200 万元，第四季度投入债券资金 19400 万元。资金使用计划如下：

项目用款计划（单位：万元）

项目总投资	以前年度用款金额	发行当年用款计划								以后年度计划用款金额
		一季度用款金额	其中：本次专项债券使用金额	二季度用款金额	其中：本次专项债券使用金额	三季度用款金额	其中：本次专项债券使用金额	四季度用款金额	其中：本次专项债券使用金额	
237810.21	0.00	3600	3600	0	0	3200	3200	19400	19400	26300

四、项目收益与融资平衡情况

（一）项目预期成本收益

1.项目收入测算

本项目营业收入主要来源于土地出让收入、停车收入、充电桩收入、广告收入、物业管理收入。建成后拟通过具备资质的区属国企积极参与项目的停车、广告等运营管理，实现收益回笼。本次各收入拟按整个运营期每三年上涨5%计算。

（1）土地出让收入

拟考虑土地出让收入，土地出让性质为住宅用地，参考《广州市黄埔区、广州开发区2021年城市更新区片土地市场评估价》，乌石村改造范围位于开创大道东片，根据土地规划建设类型，楼面地价为12658元/㎡、14643元/㎡、6172元/㎡不等。考虑地块在未来交易，居住用地土地出让单价拟分别按照楼面地价12658元/㎡、14643元/㎡、6172元/㎡累加计算，则土地出让收入为32.26亿元，从建设期第三年开始出让，按15%，40%，45%分三年完成土地出让。

根据《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）、《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）、《关于贯彻国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知的实施意见》（穗府办〔2011〕3号）政策文件的内容，需从土地出让收益中按10%比例计提教育资金、按10%比例计提农田水利建设资金、按13%比例提取保障性住房建设资金。则本项目可用于资金平衡的土地出让收入为32.26×（1-10%-10%-13%）=21.61亿元。

（2）停车收入

本次拟在复建安置区地下室布置停车位1490泊，参考《广州市发展改革委广州市住房和城乡建设局广州市交通运输局广州市市场监管局关于完善机动车停放服务收费管理有关问题的通知》（穗发改规字〔2021〕2号），并结合黄埔区周边小区停车场月保费，拟按照400元/泊/月计算,运营期第一年停车收入501万元。

（3）充电桩收入

拟按地下停车场泊数100%配置充电桩，共1490个。参考特来电等充电桩市场平台收费标准，黄埔区充电桩收费范围为1.10-2.10元/度，平均收费约为1.6元/度，根据《广州市电价价目表（2023年7月2日起执行）》一般工商业用电电价（不满1千伏）为0.82元/kwh），充电桩收入（扣除电费成本）按0.8元/kwh计算，每个充电桩每天充1辆车，每辆车电池容量50kwh，每月按30天计算。运营期第一年充电桩收入1502万元。

（4）物业管理收入

根据《物业管理条例》及相关法律法规的规定，物业费的计费面积通常是按照业主所拥有物业的建筑面积来计算。本项目设计物业管理服务面积约130703㎡，运营期第一年管理单价为1.85元/㎡/月，第一年物业管理收入为203万元。

（5）广告收入

按电梯每1台设置1块广告牌，可设置广告牌约21个，运营期第一年广告牌按1400元/个/月计算。运营期第一年广告收入35万元。

综上，本项目债券存续期内，项目总收入为293,748.14万元。

项目运营期收入表（单位：万元）

年限	土地出让收入	物业费收入	车位出租收入	充电桩收入	广告位收入	合计
2025年						-
2026年						-
2027年						-
2028年	32,421.30					32,421.30
2029年	86,456.80					86,456.80
2030年	97,263.90	203.11	500.64	1,501.92	35.28	99,504.85
2031年		203.11	500.64	1,501.92	35.28	2,240.95
2032年		203.11	500.64	1,501.92	35.28	2,240.95
2033年		213.27	525.67	1,577.02	37.04	2,353.00
2034年		213.27	525.67	1,577.02	37.04	2,353.00
2035年		213.27	525.67	1,577.02	37.04	2,353.00
2036年		223.93	551.95	1,655.87	38.89	2,470.64
2037年		223.93	551.95	1,655.87	38.89	2,470.64
2038年		223.93	551.95	1,655.87	38.89	2,470.64
2039年		235.13	579.55	1,738.66	40.83	2,594.17
2040年		235.13	579.55	1,738.66	40.83	2,594.17
2041年		235.13	579.55	1,738.66	40.83	2,594.17
2042年		246.89	608.53	1,825.59	42.87	2,723.88
2043年		246.89	608.53	1,825.59	42.87	2,723.88
2044年		246.89	608.53	1,825.59	42.87	2,723.88
2045年		259.23	638.96	1,916.87	45.01	2,860.07
2046年		259.23	638.96	1,916.87	45.01	2,860.07
2047年		259.23	638.96	1,916.87	45.01	2,860.07
2048年		272.19	670.91	2,012.71	47.26	3,003.07
2049年		272.19	670.91	2,012.71	47.26	3,003.07
2050年		272.19	670.91	2,012.71	47.26	3,003.07
2051年		285.80	704.46	2,113.35	49.62	3,153.23
2052年		285.80	704.46	2,113.35	49.62	3,153.23
2053年		285.80	704.46	2,113.35	49.62	3,153.23
2054年		300.09	739.68	2,219.02	52.10	3,310.89

年限	土地出让收入	物业费收入	车位出租收入	充电桩收入	广告位收入	合计
2055 年		300.09	739.68	2,219.02	52.10	3,310.89
2056 年		300.09	739.68	2,219.02	52.10	3,310.89
2057 年		315.09	776.66	2,329.97	54.71	3,476.43
合计	216,142.0	7,034.02	17,337.71	52,013.0	1,221.41	293,748.14

2、专项债券成本测算

专项债成本计算表（单位：万元）

年限	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	加权平均融资利率	应付利息
2025 年		0			-
2026 年		26200		2.51%	328.81
2027 年	26200	26300		2.51%	987.69
2028 年	52500			2.51%	1,317.75
2029 年	52500			2.51%	1,317.75
2030 年	52500			2.51%	1,317.75
2031 年	52500			2.51%	1,317.75
2032 年	52500			2.51%	1,317.75
2033 年	52500			2.51%	1,317.75
2034 年	52500			2.51%	1,317.75
2035 年	52500			2.51%	1,317.75
2036 年	52500			2.51%	1,317.75
2037 年	52500			2.51%	1,317.75
2038 年	52500			2.51%	1,317.75
2039 年	52500			2.51%	1,317.75
2040 年	52500			2.51%	1,317.75
2041 年	52500			2.51%	1,317.75
2042 年	52500			2.51%	1,317.75
2043 年	52500			2.51%	1,317.75
2044 年	52500			2.51%	1,317.75
2045 年	52500		7500	2.51%	1,223.63
2046 年	45000			2.51%	1,129.50
2047 年	45000			2.51%	1,129.50
2048 年	45000			2.51%	1,129.50
2049 年	45000			2.51%	1,129.50
2050 年	45000			2.51%	1,129.50
2051 年	45000			2.51%	1,129.50
2052 年	45000			2.51%	1,129.50
2053 年	45000			2.51%	1,129.50
2054 年	45000			2.51%	1,129.50
2055 年	45000			2.51%	1,129.50
2056 年	45000		18700	2.51%	894.82

年限	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	加权平均融资利率	应付利息
2057 年	26300		26300	2.51%	330.07
合计		52500	52500		37461.75

3.项目成本

建成运营后的成本主要包括人工费、维保费、能耗费、相关税费。本次各成本拟按整个运营期每三年上涨 5%计算。

停车位经营费用，具体包括以下费用：

人工费：本项目地下车位共计 1490 个，预计安排 4 个岗亭，每岗 2 人，共 8 人，人均成本 7000 元/人/月，卫生清洁安排 8 人，人均成本 6500 元/人/月，预计人工费年成本为 130 万元。维保费：按每车位 20 元/个/月，年维保费约 36 万估算。能耗费：年耗电量约为 125.1 万度，按 2 元/度计算，年用水量约 3 万立方米，按 5 元/吨计算。年能耗费预计 265 万元。综上，满负荷状态下，停车位运营成本为 431 万元，考虑第一年出租率为 70%以及相关税费，因此预估本项目停车库第一年运营成本为 348 万元。

（2）充电桩运营成本

充电桩运营成本主要为维保成本和人工成本，根据维保成本按照 1000 元/个计算，满负荷状态下，维保成本为 149 万元，考虑第一年出租率为 70%、一定的人工费以及相关税费，预计第一年充电桩运营成本约 303 万元。

（3）物业管理成本

按计容面积 12 元/平方米计算，物业管理成本为 156 万元，考虑第一年入住率为 70%以及相关税费，预计第一年运营成本为 123 万元。

（4）广告经营费

广告经营费主要包含制作费和能耗费。单个广告牌能耗费约 1000 元/个，制作费为 100 元/个，预计第一年广告业务经营成本约 4 万元，考虑第一年出租率为 70%以及相关税费，预计第一年经营费为 5 万元。

（5）相关税费

增值税：按各收入相关税率计算；营业税金及附加：城市建设维护税按增值税的 7%计算、教育费附加按增值税的 3%计算、地方教育费附加按增值税的 2%计算。

综上，本项目债券存续期内，项目总成本为 26977.75 万元。

年限	管理及运营开支	充电桩运营成本	物业管理成本	广告经营费	合计
2025 年					-
2026 年					-

年限	管理及运营开支	充电桩运营成本	物业管理成本	广告经营费	合计
2027 年					-
2028 年					-
2029 年					-
2030 年	348.00	303.00	123.00	5.00	779.00
2031 年	348.00	303.00	123.00	5.00	779.00
2032 年	348.00	303.00	123.00	5.00	779.00
2033 年	365.40	318.15	129.15	5.25	817.95
2034 年	365.40	318.15	129.15	5.25	817.95
2035 年	365.40	318.15	129.15	5.25	817.95
2036 年	383.67	334.06	135.61	5.51	858.85
2037 年	383.67	334.06	135.61	5.51	858.85
2038 年	383.67	334.06	135.61	5.51	858.85
2039 年	402.85	350.76	142.39	5.79	901.79
2040 年	402.85	350.76	142.39	5.79	901.79
2041 年	402.85	350.76	142.39	5.79	901.79
2042 年	422.99	368.30	149.51	6.08	946.88
2043 年	422.99	368.30	149.51	6.08	946.88
2044 年	422.99	368.30	149.51	6.08	946.88
2045 年	444.14	386.72	156.99	6.38	994.23
2046 年	444.14	386.72	156.99	6.38	994.23
2047 年	444.14	386.72	156.99	6.38	994.23
2048 年	466.35	406.06	164.84	6.70	1,043.95
2049 年	466.35	406.06	164.84	6.70	1,043.95
2050 年	466.35	406.06	164.84	6.70	1,043.95
2051 年	489.67	426.36	173.08	7.04	1,096.15
2052 年	489.67	426.36	173.08	7.04	1,096.15
2053 年	489.67	426.36	173.08	7.04	1,096.15
2054 年	514.15	447.68	181.73	7.39	1,150.95
2055 年	514.15	447.68	181.73	7.39	1,150.95
2056 年	514.15	447.68	181.73	7.39	1,150.95
2057 年	539.86	470.06	190.82	7.76	1,208.50
合计	12,051.52	10,493.33	4,259.72	173.18	26,977.75

4、专项借款成本成本

专项借款成本计算表（单位：万元）

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025 年	0	0	0	2.70%	-	-
2026 年	0	1402.89	0	2.70%	18.94	18.94
2027 年	1402.89	10262.21	0	2.70%	176.42	176.42
2028 年	11665.1	24147.29	100	2.70%	639.60	739.60

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	融资利率	应付利息	还本付息合计
2029 年	35712.39	24779.63	100	2.70%	1,297.41	1,397.41
2030 年	60392.02	20942.86	81334.88	2.70%	2,196.04	83,530.92
合计		81,534.88	81,534.88		4,328.40	85,863.28

5、现金流测算情况

根据融资项目覆盖专项债券存续期内运营收入与成本费用测算数据以及项目债券融资成本，融资项目运营期内的现金流量情况如下表所示，表明本融资项目的收入与支出能够实现总体平衡。

项目运营期现金流量表（万元）

年度	项目现金流入	项目现金流出		净现金流量	累计净现金流量
	运营收入	年度付本息	年度运营成本支出		
2025 年	-	-	-	-	-
2026 年	-	347.75	-	-347.75	-347.75
2027 年	-	1,164.10	-	-1,164.10	-1,511.85
2028 年	32,421.30	2,057.35	-	30,363.95	28,852.10
2029 年	86,456.80	2,715.16	-	83,741.64	112,593.74
2030 年	99,504.85	84,848.67	779.00	13,877.18	126,470.92
2031 年	2,240.95	1,317.75	779.00	144.20	126,615.13
2032 年	2,240.95	1,317.75	779.00	144.20	126,759.33
2033 年	2,353.00	1,317.75	817.95	217.30	126,976.63
2034 年	2,353.00	1,317.75	817.95	217.30	127,193.93
2035 年	2,353.00	1,317.75	817.95	217.30	127,411.23
2036 年	2,470.64	1,317.75	858.85	294.04	127,705.27
2037 年	2,470.64	1,317.75	858.85	294.04	127,999.31
2038 年	2,470.64	1,317.75	858.85	294.04	128,293.35
2039 年	2,594.17	1,317.75	901.79	374.63	128,667.98
2040 年	2,594.17	1,317.75	901.79	374.63	129,042.61
2041 年	2,594.17	1,317.75	901.79	374.63	129,417.24
2042 年	2,723.88	1,317.75	946.88	459.25	129,876.49
2043 年	2,723.88	1,317.75	946.88	459.25	130,335.74
2044 年	2,723.88	1,317.75	946.88	459.25	130,794.99
2045 年	2,860.07	8,723.63	994.23	-6,857.79	123,937.20
2046 年	2,860.07	1,129.50	994.23	736.34	124,673.54
2047 年	2,860.07	1,129.50	994.23	736.34	125,409.88
2048 年	3,003.07	1,129.50	1,043.95	829.62	126,239.50
2049 年	3,003.07	1,129.50	1,043.95	829.62	127,069.12
2050 年	3,003.07	1,129.50	1,043.95	829.62	127,898.74
2051 年	3,153.23	1,129.50	1,096.15	927.58	128,826.32
2052 年	3,153.23	1,129.50	1,096.15	927.58	129,753.90

年度	项目现金流入	项目现金流出		净现金流量	累计净现金流量
	运营收入	年度付本息	年度运营成本支出		
2053 年	3,153.23	1,129.50	1,096.15	927.58	130,681.48
2054 年	3,310.89	1,129.50	1,150.95	1,030.44	131,711.92
2055 年	3,310.89	1,129.50	1,150.95	1,030.44	132,742.36
2056 年	3,310.89	19,594.82	1,150.95	-17,434.88	115,307.49
2057 年	3,476.43	26,630.07	1,208.50	-24,362.14	90,945.35
合计	293,748.14	175,825.03	26,977.75	90,945.35	

（三）项目收益抗压能力测试

鉴于项目收益预测依赖于一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对于未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

1、项目收入及成本按 100%的实现测算，广州市黄埔区云埔街刘村社区岗贝村城中村改造项目在债券存续期内的项目营运收益为 266770.39 万元。相关测试数据如下，

项目运营收益表（单位：万元）

年限	运营收入	运营成本	运营收益
2025 年	-	-	-
2026 年	-	-	-
2027 年	-	-	-
2028 年	32,421.30	-	32,421.30
2029 年	86,456.80	-	86,456.80
2030 年	99,504.85	779.00	98,725.85
2031 年	2,240.95	779.00	1,461.95
2032 年	2,240.95	779.00	1,461.95
2033 年	2,353.00	817.95	1,535.05
2034 年	2,353.00	817.95	1,535.05
2035 年	2,353.00	817.95	1,535.05
2036 年	2,470.64	858.85	1,611.79
2037 年	2,470.64	858.85	1,611.79
2038 年	2,470.64	858.85	1,611.79
2039 年	2,594.17	901.79	1,692.38
2040 年	2,594.17	901.79	1,692.38
2041 年	2,594.17	901.79	1,692.38
2042 年	2,723.88	946.88	1,777.00
2043 年	2,723.88	946.88	1,777.00
2044 年	2,723.88	946.88	1,777.00
2045 年	2,860.07	994.23	1,865.84
2046 年	2,860.07	994.23	1,865.84
2047 年	2,860.07	994.23	1,865.84
2048 年	3,003.07	1,043.95	1,959.12

年限	运营收入	运营成本	运营收益
2049 年	3,003.07	1,043.95	1,959.12
2050 年	3,003.07	1,043.95	1,959.12
2051 年	3,153.23	1,096.15	2,057.08
2052 年	3,153.23	1,096.15	2,057.08
2053 年	3,153.23	1,096.15	2,057.08
2054 年	3,310.89	1,150.95	2,159.94
2055 年	3,310.89	1,150.95	2,159.94
2056 年	3,310.89	1,150.95	2,159.94
2057 年	3,476.43	1,208.50	2,267.93
合计	293,748.14	26,977.75	266,770.39

2、当项目收入下降 5%且成本增加 5%，相关测试数据如下：

项目运营收益表（单位：万元）

年限	运营收入	运营成本	运营收益
2025 年			-
2026 年			-
2027 年			-
2028 年	30,800.24	-	30,800.24
2029 年	82,133.96	-	82,133.96
2030 年	94,529.61	817.95	93,711.66
2031 年	2,128.90	817.95	1,310.95
2032 年	2,128.90	817.95	1,310.95
2033 年	2,235.35	858.85	1,376.50
2034 年	2,235.35	858.85	1,376.50
2035 年	2,235.35	858.85	1,376.50
2036 年	2,347.11	901.79	1,445.32
2037 年	2,347.11	901.79	1,445.32
2038 年	2,347.11	901.79	1,445.32
2039 年	2,464.46	946.88	1,517.58
2040 年	2,464.46	946.88	1,517.58
2041 年	2,464.46	946.88	1,517.58
2042 年	2,587.69	994.22	1,593.46
2043 年	2,587.69	994.22	1,593.46
2044 年	2,587.69	994.22	1,593.46
2045 年	2,717.07	1,043.94	1,673.13
2046 年	2,717.07	1,043.94	1,673.13
2047 年	2,717.07	1,043.94	1,673.13
2048 年	2,852.92	1,096.15	1,756.77

年限	运营收入	运营成本	运营收益
2049 年	2,852.92	1,096.15	1,756.77
2050 年	2,852.92	1,096.15	1,756.77
2051 年	2,995.57	1,150.96	1,844.61
2052 年	2,995.57	1,150.96	1,844.61
2053 年	2,995.57	1,150.96	1,844.61
2054 年	3,145.35	1,208.50	1,936.85
2055 年	3,145.35	1,208.50	1,936.85
2056 年	3,145.35	1,208.50	1,936.85
2057 年	3,302.61	1,268.93	2,033.68
合计	279,060.73	28,326.64	250,734.09

2、当项目收入下降 10%且成本增加 10%，相关测试数据如下：

项目运营收益表（单位：万元）

年限	运营收入	运营成本	运营收益
2025 年			-
2026 年			-
2027 年			-
2028 年	29,179.17	-	29,179.17
2029 年	77,811.12	-	77,811.12
2030 年	89,554.37	856.90	88,697.47
2031 年	2,016.86	856.90	1,159.96
2032 年	2,016.86	856.90	1,159.96
2033 年	2,117.70	899.75	1,217.96
2034 年	2,117.70	899.75	1,217.96
2035 年	2,117.70	899.75	1,217.96
2036 年	2,223.58	944.74	1,278.84
2037 年	2,223.58	944.74	1,278.84
2038 年	2,223.58	944.74	1,278.84
2039 年	2,334.75	991.97	1,342.78
2040 年	2,334.75	991.97	1,342.78
2041 年	2,334.75	991.97	1,342.78
2042 年	2,451.49	1,041.57	1,409.92
2043 年	2,451.49	1,041.57	1,409.92
2044 年	2,451.49	1,041.57	1,409.92
2045 年	2,574.06	1,093.65	1,480.41
2046 年	2,574.06	1,093.65	1,480.41
2047 年	2,574.06	1,093.65	1,480.41

年限	运营收入	运营成本	运营收益
2048 年	2,702.76	1,148.35	1,554.42
2049 年	2,702.76	1,148.35	1,554.42
2050 年	2,702.76	1,148.35	1,554.42
2051 年	2,837.91	1,205.77	1,632.14
2052 年	2,837.91	1,205.77	1,632.14
2053 年	2,837.91	1,205.77	1,632.14
2054 年	2,979.80	1,266.05	1,713.76
2055 年	2,979.80	1,266.05	1,713.76
2056 年	2,979.80	1,266.05	1,713.76
2057 年	3,128.79	1,329.35	1,799.44
合计	264,373.32	29,675.53	234,697.80

（四）现金流覆盖还本付息的测算

假设了在融资成本 30 年期、年利率 2.51%的情况下，预计实施单位募投项目下土地出让收入、物业费收入、商业出租收入、车位出租收入等在债券存续期内可以全部实现。同时，考虑到未来存在多种不确定性，本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。预测了三种模式下，项目实现的现金流净流入情况。

1、项目收益按实现 100%的情况下本息覆盖倍数

（金额单位：万元）

年度	项目融资本息偿付金额			项目收益
	本期偿还本金	应付利息	本息合计	
2025 年	-	-	-	-
2026 年	-	347.75	347.75	-
2027 年	-	1,164.10	1,164.10	-
2028 年	100.00	1,957.35	2,057.35	32,421.30
2029 年	100.00	2,615.16	2,715.16	86,456.80
2030 年	81,334.88	3,513.79	84,848.67	98,725.85
2031 年	-	1,317.75	1,317.75	1,461.95
2032 年	-	1,317.75	1,317.75	1,461.95
2033 年	-	1,317.75	1,317.75	1,535.05
2034 年	-	1,317.75	1,317.75	1,535.05
2035 年	-	1,317.75	1,317.75	1,535.05
2036 年	-	1,317.75	1,317.75	1,611.79
2037 年	-	1,317.75	1,317.75	1,611.79
2038 年	-	1,317.75	1,317.75	1,611.79
2039 年	-	1,317.75	1,317.75	1,692.38

年度	项目融资本息偿付金额			项目收益
	本期偿还本金	应付利息	本息合计	
2040 年	-	1,317.75	1,317.75	1,692.38
2041 年	-	1,317.75	1,317.75	1,692.38
2042 年	-	1,317.75	1,317.75	1,777.00
2043 年	-	1,317.75	1,317.75	1,777.00
2044 年	-	1,317.75	1,317.75	1,777.00
2045 年	7,500.00	1,223.63	8,723.63	1,865.84
2046 年	-	1,129.50	1,129.50	1,865.84
2047 年	-	1,129.50	1,129.50	1,865.84
2048 年	-	1,129.50	1,129.50	1,959.12
2049 年	-	1,129.50	1,129.50	1,959.12
2050 年	-	1,129.50	1,129.50	1,959.12
2051 年	-	1,129.50	1,129.50	2,057.08
2052 年	-	1,129.50	1,129.50	2,057.08
2053 年	-	1,129.50	1,129.50	2,057.08
2054 年	-	1,129.50	1,129.50	2,159.94
2055 年	-	1,129.50	1,129.50	2,159.94
2056 年	18,700.00	894.82	19,594.82	2,159.94
2057 年	26,300.00	330.07	26,630.07	2,267.93
合计	134,034.88	41,790.15	175,825.03	266,770.39
本息覆盖倍数	100%收益下测算		1.52	

2、项目收入下降 5%且成本增加 5%的情况下本息覆盖倍数

（金额单位：万元）

年度	项目融资本息偿付金额			项目收益
	本期偿还本金	应付利息	本息合计	
2025 年	-	-	-	-
2026 年	-	347.75	347.75	-
2027 年	-	1,164.10	1,164.10	-
2028 年	100.00	1,957.35	2,057.35	30,800.24
2029 年	100.00	2,615.16	2,715.16	82,133.96
2030 年	81,334.88	3,513.79	84,848.67	93,711.66
2031 年	-	1,317.75	1,317.75	1,310.95
2032 年	-	1,317.75	1,317.75	1,310.95
2033 年	-	1,317.75	1,317.75	1,376.50
2034 年	-	1,317.75	1,317.75	1,376.50
2035 年	-	1,317.75	1,317.75	1,376.50
2036 年	-	1,317.75	1,317.75	1,445.32
2037 年	-	1,317.75	1,317.75	1,445.32
2038 年	-	1,317.75	1,317.75	1,445.32

年度	项目融资本息偿付金额			项目收益
	本期偿还本金	应付利息	本息合计	
2039 年	-	1,317.75	1,317.75	1,517.58
2040 年	-	1,317.75	1,317.75	1,517.58
2041 年	-	1,317.75	1,317.75	1,517.58
2042 年	-	1,317.75	1,317.75	1,593.46
2043 年	-	1,317.75	1,317.75	1,593.46
2044 年	-	1,317.75	1,317.75	1,593.46
2045 年	7,500.00	1,223.63	8,723.63	1,673.13
2046 年	-	1,129.50	1,129.50	1,673.13
2047 年	-	1,129.50	1,129.50	1,673.13
2048 年	-	1,129.50	1,129.50	1,756.77
2049 年	-	1,129.50	1,129.50	1,756.77
2050 年	-	1,129.50	1,129.50	1,756.77
2051 年	-	1,129.50	1,129.50	1,844.61
2052 年	-	1,129.50	1,129.50	1,844.61
2053 年	-	1,129.50	1,129.50	1,844.61
2054 年	-	1,129.50	1,129.50	1,936.85
2055 年	-	1,129.50	1,129.50	1,936.85
2056 年	18,700.00	894.82	19,594.82	1,936.85
2057 年	26,300.00	330.07	26,630.07	2,033.68
合计	134,034.88	41,790.15	175,825.03	250,734.09
本息覆盖倍数	收入下降 5%且成本增加 5%情况下测算		1.43	

3、项目收入下降 10%且成本增加 10%的情况下本息覆盖倍数

（金额单位：万元）

年度	项目融资本息偿付金额			项目收益
	本期偿还本金	应付利息	本息合计	
2025 年	-	-	-	-
2026 年	-	347.75	347.75	-
2027 年	-	1,164.10	1,164.10	-
2028 年	100.00	1,957.35	2,057.35	29,179.17
2029 年	100.00	2,615.16	2,715.16	77,811.12
2030 年	81,334.88	3,513.79	84,848.67	88,697.47
2031 年	-	1,317.75	1,317.75	1,159.96
2032 年	-	1,317.75	1,317.75	1,159.96
2033 年	-	1,317.75	1,317.75	1,217.96
2034 年	-	1,317.75	1,317.75	1,217.96
2035 年	-	1,317.75	1,317.75	1,217.96
2036 年	-	1,317.75	1,317.75	1,278.84

年度	项目融资本息偿付金额			项目收益
	本期偿还本金	应付利息	本息合计	
2037 年	-	1,317.75	1,317.75	1,278.84
2038 年	-	1,317.75	1,317.75	1,278.84
2039 年	-	1,317.75	1,317.75	1,342.78
2040 年	-	1,317.75	1,317.75	1,342.78
2041 年	-	1,317.75	1,317.75	1,342.78
2042 年	-	1,317.75	1,317.75	1,409.92
2043 年	-	1,317.75	1,317.75	1,409.92
2044 年	-	1,317.75	1,317.75	1,409.92
2045 年	7,500.00	1,223.63	8,723.63	1,480.41
2046 年	-	1,129.50	1,129.50	1,480.41
2047 年	-	1,129.50	1,129.50	1,480.41
2048 年	-	1,129.50	1,129.50	1,554.42
2049 年	-	1,129.50	1,129.50	1,554.42
2050 年	-	1,129.50	1,129.50	1,554.42
2051 年	-	1,129.50	1,129.50	1,632.14
2052 年	-	1,129.50	1,129.50	1,632.14
2053 年	-	1,129.50	1,129.50	1,632.14
2054 年	-	1,129.50	1,129.50	1,713.76
2055 年	-	1,129.50	1,129.50	1,713.76
2056 年	18,700.00	894.82	19,594.82	1,713.76
2057 年	26,300.00	330.07	26,630.07	1,799.44
合计	134,034.88	41,790.15	175,825.03	234,697.80
本息覆盖倍数	收入下降 10%且成本增加 10%情况下测算		1.33	

本项目在自身收益 100%、项目收入下降 5%且成本增加 5%和项目收入下降 10%且成本增加 10%的情况下，可实现现金流完全覆盖。

（五）评价结论

本项目可通过发行地方政府专项债的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地出让收入对应的政府性基金收入和其他收益(停车收入、充电收入、物业管理收入和广告收入等)所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到专项债券在存续期内出现无法满足其还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行地方政府专项债的方式满足本项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

编号：S2652022060454G(1-1)

统一社会信用代码

91440113MAC57BM36U

营业执照

（副本）

扫描二维码登录'国家企业信用信息公示系统'了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称 广东中煜会计师事务所（普通合伙）

类　　型 普通合伙企业

执行事务合伙人 杨四梅

经营范围 商务服务业（具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统查询，网址：http://www.gsxt.gov.cn/。依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

出资额 伍佰万元（人民币）

成立日期 2022年12月02日

主要经营场所 广州市白云区江高镇夏花三路246号116铺

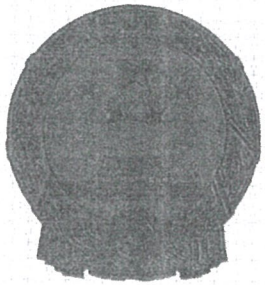
登记机关 广州市白云区市场监督管理局

2026 年 06 月 25 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名　　称：广东中煜会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：杨四梅

主任会计师：

经营场所：广州市白云区江高镇夏花三路246号116铺

组织形式：普通合伙

执业证书编号：44010329

批准执业文号：粤财穗函〔2023〕2号

批准执业日期：2023年1月18日

证书序号：0023956

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：广东省财政厅委托事项专用章（1）

二〇二六年　七月　二日

中华人民共和国财政部制